

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有祈福生活服務控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人、或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**

**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

- (A) 持續關連交易：  
(i) 2018年補充總租約；  
及  
(ii) 2018年綜合服務框架協議；  
及  
(B) 建議重選退任董事

獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第7至26頁。獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司函件載於本通函第29至64頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

祈福生活服務控股有限公司謹訂於2019年1月28日(星期一)上午9時30分假座香港中環遮打道3A號香港會所大廈15樓1501-02室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第70至72頁。無論閣下能否出席大會並於會上投票，務請閣下按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥，並儘快交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2019年1月26日(星期六)香港時間上午9時30分)送達。按指示填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會並於會上投票。

2019年1月11日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
緒言 .....	8
(A) 持續關連交易 .....	8
(i) 2018年補充總租約項下的持續關連交易.....	10
(ii) 2018年綜合服務框架協議項下的持續關連交易 .....	15
訂立2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的理由及裨益.....	22
上市規則的涵義 .....	22
(B) 建議重選退任董事 .....	23
一般資料.....	24
股東特別大會 .....	24
推薦意見.....	25
其他資料.....	26
獨立董事委員會函件 .....	27
阿仕特朗資本管理有限公司函件 .....	29
附錄一 — 一般資料 .....	65
股東特別大會通告 .....	70

本通函備有中英文版本。

如有歧義，概以本通函英文本為準。

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2017年買賣協議」	指	青美與孟女士所訂立日期為2017年10月16日的買賣協議，內容有關收購怡南有限公司全部已發行股本及股東貸款
「2017年補充綜合服務 框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)為訂約一方與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)為另一訂約方所訂立日期為2017年4月28日的補充綜合服務框架協議，據此，本公司同意修訂綜合服務框架協議的若干條款
「2017年補充總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)與本公司(代表其附屬公司)所訂立日期為2017年4月28日的補充總租約，據此，番禺祈福新邨房地產同意修訂總租約的若干條款
「2018年綜合服務框架 協議」	指	本公司(代表其附屬公司)為訂約一方與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)為另一訂約方所訂立日期為2018年10月18日的綜合服務框架協議，據此，本公司同意向番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓提供其中所列載的各項服務
「2018年補充總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)與本公司(代表其附屬公司)所訂立日期為2018年10月18日的補充總租約，據此，訂約方同意修訂總租約(經2017年補充總租約補充)的若干條款

---

## 釋 義

---

「配套生活服務」	指	校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務
「2017年4月公告」	指	本公司於2017年4月28日刊發的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「祈福護老公寓」	指	廣州市祈福護老公寓有限公司，為於中國成立的公司及孟女士的集團成員公司
「番禺祈福新邨房地產」	指	廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司，於中國成立的有限公司及私人集團的成員公司
「本公司」	指	祈福生活服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：3686)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會(有關通告載於本通函第70至72頁)，以就股東(或獨立股東，視乎何者適用而定)審議及酌情批准有關(i)2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的普通決議案；及(ii)建議重選何淑媚女士為執行董事，或其任何續會
「現有總協議」	指	總租約(經2017年補充總租約補充)、綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及工程服務總協議之統稱

---

## 釋 義

---

「2015財政年度」、 「2016財政年度」、 「2017財政年度」及 「2018財政年度」	分別指	截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止財政年度各年
「2019財政年度」、 「2020財政年度」及 「2021財政年度」	分別指	截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止財政年度各年
「國內生產總值」	指	國內生產總值(所有提述之國內生產總值增長率均指實際而非名義國內生產總值增長率)
「青美」	指	青美企業有限公司，於2015年11月13日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州科健」	指	廣州市科健計算機技術有限公司，於2007年8月24日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生(又名麥華章先生))組成的獨立董事委員會，旨在就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准(其中包括)2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議,以及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(具上市規則所賦予的涵義)的個別人士或公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「2017年6月通函」	指	本公司於2017年6月7日刊發的通函
「最後實際可行日期」	指	2019年1月6日,即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	2016年11月8日,即股份於聯交所主板首次開始進行買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「綜合服務框架協議」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)(為另一訂約方)所訂立日期為2016年10月21日的綜合服務框架協議,據此,本公司同意向番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓提供其中所列載的各項服務

---

## 釋 義

---

「工程服務總協議」	指	廣州科健(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)(為另一訂約方)訂立日期為2017年10月16日的工程服務總協議,據此,於該協議所列明由本集團向私人集團及孟女士的集團提供的若干工程及維修服務的條款受到監管
「總租約」	指	番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)與本公司(代表其附屬公司)所訂立日期為2016年10月21日的總租約,據此,番禺祈福新邨房地產同意出租若干物業予本公司
「孟女士」	指	孟麗紅女士,為本公司執行董事、董事會主席兼其中一名控股股東
「孟女士的集團」	指	受孟女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有的該等公司,惟本集團除外)
「孟女士的配偶」	指	彭磷基先生,為孟女士的配偶
「2017年11月通函」	指	本公司於2017年11月29日刊發的通函
「2018年11月公告」	指	本公司於2018年11月30日刊發的公告
「2017年10月公告」	指	本公司於2017年10月16日刊發的公告
「2018年10月公告」	指	本公司於2018年10月18日刊發的公告
「中國」	指	中華人民共和國
「私人集團」	指	受孟女士的配偶控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士的配偶擁有的)的該等公司
「招股章程」	指	本公司於2016年10月27日刊發的招股章程

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比





祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**

**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

執行董事：

孟麗紅女士(主席兼首席執行官)

何淑媚女士

梁玉華女士(首席營運官)

非執行董事：

劉興先生

獨立非執行董事：

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及中國主要營業地點：

中國廣東省

廣州市番禺區

市廣路8號

香港主要營業地點：

香港

柴灣永泰道70號

柴灣工業城2期

7樓

敬啟者：

- (A)持續關連交易：  
(i)2018年補充總租約；  
及  
(ii)2018年綜合服務框架協議；  
及  
(B)建議重選退任董事

### 緒言

茲提述(i)招股章程、2017年4月公告、2017年6月通函、2017年10月公告、2017年11月通函及2018年10月公告，內容有關(其中包括)現有總協議項下的持續關連交易；及(ii)2018年11月公告，內容有關(其中包括)委任何淑媚女士為執行董事。

本通函旨在向閣下提供有關(i)2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就相同事宜致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)有關建議重選退任董事的資料；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則項下規定的其他資料。

### (A) 持續關連交易

誠如招股章程「持續關連交易」一節所述，本集團一直有從私人集團租用若干物業用作(其中包括)本集團的營運或業務門店、辦公室及倉庫。由於過往本集團的業務於有關租賃物業進行或處於該等物業，於上市日期後繼續有關租賃安排對本集團而言乃屬恰當。因此，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)於2016年10月21日訂立總租約，以規管本集團向私人集團所租用物業的租賃安排。於2017年4月28日，相同訂約方訂立2017年補充總租約，以修訂總租約的若干條款。

本集團有六個主要服務分部：物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、餐飲服務、資訊科技服務及配套生活服務)。誠如招股章程同一節所述，本集團(於其一般業務過程中)於私人集團及孟女士的集團的一般業務過程中向其提供不同種類的服務(主要包括採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹及物業代理)。由於在上市日期後將繼續提供有關服務，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他私人集團成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接收方)(為另一訂約方)於2016年10月21日訂立綜合服務框架協議，以規管本集團向私人集團及孟女

---

## 董事會函件

---

士的集團所提供的各類生活及其他服務。於2017年4月28日，相同訂約方訂立2017年補充綜合服務框架協議，以修訂綜合服務框架協議的若干條款。

於2017年買賣協議完成前，孟女士的集團於孟女士的集團的一般業務過程中向(其中包括)私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)。由於在2017年買賣協議完成後將繼續提供有關服務，於2017年10月16日，廣州科健(作為服務供應商)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)(均作為接受方)(為另一訂約方)訂立工程服務總協議。

誠如2018年10月公告所述，為切合(i)預期本集團就擴展配套生活服務(包括校外培訓服務及洗滌服務)將向私人集團租賃的可出租面積增加；(ii)根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的年度租金的未來加幅將由訂約方釐定，惟不得高於每年7%的上限；及(iii)受總租約規限的租賃物業因本集團業務發展而產生或與此相關的變動(其變動將根據補充協議或備忘錄記錄)之需要，於2018年10月18日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立2018年補充總租約，以修訂總租約(經2017年補充總租約補充)的若干條款。

此外，誠如2018年10月公告所述，由於綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及工程服務總協議預期於2018年12月31日屆滿，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接受方)(為另一訂約方)訂立2018年綜合服務框架協議，以繼續於截至2021年12月31日止三個年度向接受方提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹、物業代理服務，以及擴展工程及維修服務與電訊服務，惟須受其中的條款及條件所限。工程服務總協議的期限屆滿後，工程及維修服務將根據2018年綜合服務框架協議提供，自2019年1月1日起生效。

---

## 董事會函件

---

2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議各自項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)構成本公司的持續關連交易,並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### (i) 2018年補充總租約項下的持續關連交易

於2018年10月18日,本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立2018年補充總租約,以修訂總租約(經2017年補充總租約補充)之若干條款。根據2018年補充總租約擬作出的修改主要是為切合本通函「緒言」一節所述的情況。

總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的主要條款概列如下:

2018年補充總租約日期: 2018年10月18日(交易時段後)

訂約方:

- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)
- (ii) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)

## 董事會函件

根據2018年補充總租約將予租賃的物業：

根據2018年補充總租約，本集團將於番禺區、花都區、佛山市及香港向私人集團租用累計總建築面積約38,300平方米的物業。(i)訂立2018年補充總租約前租賃；(ii)根據2018年補充總租約將予租賃；及(iii)根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)將予租賃的物業詳情載列如下：

	緊接訂立2018年補充總租約前向私人集團租賃的物業		根據2018年補充總租約將予租賃的新增物業		根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)將予租賃的物業總數	
	租約數目	總建築面積 (平方米)	租約數目	新增 總建築面積 (平方米)	租約總數	總建築面積 (平方米)
番禺區	55	30,674	1	1,436	56	32,110
花都區	2	147	1	4,000	3	4,147
佛山市	2	46	-	-	2	46
香港	2	2,034	-	-	2	2,034
	<u>61</u>	<u>32,901</u>	<u>2</u>	<u>5,436</u>	<u>63</u>	<u>38,337</u>

用途：

主要用作業務門店或辦公室

期限：

總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下的原有期限由2016年1月1日開始生效，直至該開始日期(「**初始租期**」)的十週年屆滿，並可於初次屆滿後在彼此同意的情況下續約十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。2018年補充總租約並無對此作出變動。

租金：

本集團應付年度租金將增加金額不超過(i)7%；及(ii)緊接上一年的當前中國國內生產總值增長率，以較低者為準。

於初始租期第六年，應付年度租金將由本集團及私人集團委任的獨立物業估值師根據於初始租期首五年屆滿時租賃物業的公平租金釐定。

本集團將根據2018年補充總租約租用的物業的年度租金乃經相關訂約方參考當地相鄰及規模質量相似的物業當前市場價格水平進行公平磋商後釐定，並受內部監控措施所規限。釐定當地物業的當前市場價格乃參考：(i)獨立地產代理提供獨立第三方擁有相鄰地區一所或以上類似可資比較物業的報價；(ii)私人集團(作為業主)與獨立第三方(作為承租人)訂立至少一份現有租約的條款，內容有關標的物業附近或相鄰的物業；及(iii)倘第(i)及(ii)項並不可行或適用，則私人集團向獨立第三方提供至少兩份報價。於收集可行數據及市場資料(包括來自獨立第三方實體的報價)，本集團比較有關資料，以決定私人集團提供的報價是否不遜於獨立第三方地產代理提供的報價及租約是否公平合理。未來加幅基於國內生產總值增長率釐定，惟不得高於每年7%的上限。

---

## 董事會函件

---

租賃物業的變動：

倘租賃物業(受總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)規限)有因本集團業務發展而產生或與此相關的任何變動，訂約方可以訂立補充協議或備忘錄記錄有關變動的方式，修改本集團將予租賃的物業清單。倘若(i)相關變動(或累積變動)並無導致超出相關年度的年度上限(經當時獨立股東批准)；及(ii)釐定有關物業租金的方法遵守總租約的條款(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)，有關變動將被視為微不足道(除非聯交所或超過半數的獨立非執行董事持相反意見)。倘任何變動被視為重大，該等變動生效的條件為遵守上市規則項下的適用規定。

條件：

2018年補充總租約項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)須待以下條件達成後，方為有效：(i)根據上市規則的條文取得獨立股東批准；及(ii)遵守上市規則項下的全部其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見)。

於本通函日期，除刊發2018年10月公告及本通函(包括取得獨立財務顧問的意見)外，並無任何相關條件已經達成。

### **建議年度上限**

據招股章程所披露，截至2018年12月31日止三個年度各年，總租約項下擬進行交易的初始年度上限分別為人民幣11.5百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣12.5百萬元。於2017年6月23日，當時獨立股東於本公司股東特別大會上批准將截至2018年12月31日止兩個年度各年的年度上限分別修訂至人民幣16.0百萬元及人民幣20.0百萬元。

## 董事會函件

截至2017年12月31日止兩個年度各年，總租約(經2017年補充總租約補充)項下擬進行交易的歷史交易金額分別約為人民幣7.5百萬元及人民幣14.3百萬元。

據董事所悉，總租約(經2017年補充總租約補充)項下擬進行的交易金額尚未超出截至2018年12月31日止年度據此擬進行交易的年度上限。自2019年1月1日起至最後實際可行日期止期間，總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下擬進行的交易金額約為人民幣0.2百萬元。本公司將持續密切監控交易總額，以確保自2019年1月1日起直至股東特別大會日期的總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下擬進行交易的交易總額將不會達致須遵守上市規則第14A章的股東批准規定的門檻。

下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年，總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下擬進行交易的建議年度上限：

(人民幣百萬元)	2019財政年度	2020財政年度	2021財政年度
總租金	19.0	20.0	21.0

### **釐定建議年度上限的基準**

釐定總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下擬進行交易的建議年度上限乃參照下列因素：(i)本集團已付或應付的過往租金金額；(ii)根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)向私人集團租用物業的建築面積；(iii)廣東省及香港的當前房地產市場狀況；及(iv)中國當前國內生產總值增長率。

除2018年補充總租約擬定的變動外，總租約(經2017年補充總租約補充)的所有其他條款及條件維持不變且仍具效力。有關總租約(經2017年補充總租約補充)的詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節、2017年4月公告及2017年6月通函。



**(ii) 2018年綜合服務框架協議項下的持續關連交易**

綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及工程服務總協議已於2018年12月31日屆滿。於2018年10月18日,本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)(為訂約一方)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接受方)(為另一訂約方)訂立2018年綜合服務框架協議,以繼續於截至2021年12月31日止三個年度向接受方提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹、物業代理服務,以及擴展工程及維修服務與電訊服務,惟須受其中的條款及條件所限。工程服務總協議的期限屆滿後,工程及維修服務將根據2018年綜合服務框架協議提供,自2019年1月1日起生效。

2018年綜合服務框架協議的主要條款概列如下:

2018年綜合服務框架協議日期: 2018年10月18日(交易時段後)

訂約方:

- (i) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)
- (ii) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)(均作為接受方)

期限: 自2019年1月1日起至2021年12月31日止三個年度

2018年綜合服務框架協議的年期可能於初始年期屆滿後延期三年,惟須符合上市規則當時適用的條文。

---

## 董事會函件

---

本集團將提供的服務： 提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹及物業代理服務，以及工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)與電訊服務。

條件： 2018年綜合服務框架協議項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)須待以下條件達成後，方為有效：  
(i)根據上市規則的條文取得獨立股東批准；及(ii)遵守上市規則項下的全部其他規定。

於本通函日期，除刊發2018年10月公告及本通函(包括取得獨立財務顧問的意見)外，並無任何相關條件已經達成。

### 定價政策

適用於根據2018年綜合服務框架協議提供的服務之定價政策遵從與向本集團提供的服務屬同類性質或類型的交易的適用定價政策。該等定價政策載列如下：

- (i) 採購 本集團所提供的相關產品的購入價乃(a)通過公平磋商及考慮到可資比較市場價格(包括本集團(作為服務供應商)與獨立第三方(作為接受方)訂立至少一份採購量相若的採購服務協議條款)；或(b)倘(a)項並不可行，基於相關產品的貿易成本(包括購入價及其他成本)加上約4%溢價(相等於處理訂單時產生的估計行政及／或雜費開支加上加成)後釐定，以確保本集團提供的條款不優於向獨立第三方提供的條款。

---

## 董事會函件

---

- (ii) 物業管理服務 本集團基於中國政府頒佈的法規，並參照相鄰地區至少兩間物業管理公司(獨立第三方)收取的費用釐定物業管理費用，以確保本集團提供的價格不優於該等公司提供的價格。
- (iii) 洗滌 洗滌服務費用由有關方通過公平磋商，並參照相鄰地區至少一間獨立第三方洗滌服務供應商就同類性質服務收取的洗滌服務費用釐定，以確保本集團提供的條款不優於獨立第三方洗滌服務供應商所提供的條款。
- (iv) 住戶支援 就裝修及物業設備裝置服務而言，價格由有關方按公平原則，並基於本集團提供的相關服務的性質及價值及產生的實際成本及開支加上介乎約30%至45%的加成幅度釐定，當中參照本集團向主要為當地住客的獨立第三方收取的服務費用。
- 就家居清潔服務而言，價格由有關方按公平原則，並參照向主要為當地住客的至少兩名獨立第三方提供的價格釐定。本集團提出的價格為向(其中包括)概無關連的第三方用戶及潛在用戶提供的可得市場資料。該等價格不得優於本集團向獨立第三方提供的同類服務價格。

---

## 董事會函件

---

- (v) 職業介紹服務 價格由有關方按公平原則、就護理員種類並參照相鄰地區至少一間獨立第三方職業介紹代理就提供同類性質服務收取的價格釐定，以確保本集團提供的價格不優於獨立第三方職業介紹代理所提供的價格。
- (vi) 物業代理 物業代理費用由有關方按公平原則，並參照本集團過往所付的費用及規模質量(乃參考公開資料釐定)相似的相鄰地區至少一間當地物業代理(獨立第三方)的當前市場價格水平釐定，以確保本集團提供的費用不優於獨立第三方當地物業代理所提供的費用。
- (vii) 工程及維修 價格通常乃由相關人士按項目基準透過競標程序釐定，當中會考慮項目的性質及複雜程度和採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付第三方的其他服務費，另加介乎約30%至45%的加成幅度，該比率乃參考各項目的競標要求及本集團向獨立第三方收取的服務費釐定。接獲工程項目的招標規格後，投標團隊成員將分析及計算所涉成本(包括估計人力、合資格人士(例如工程師或其他專家)及將予使用的材料)、所涉及工程服務的複雜程度及估計項目年期。之後廣州科健總經理會比較該等項目與其他獨立第三方獲提供類似規模及複雜程度

的工程項目的盈利能力，而本公司的合規主任將審閱該溢利估算，以確保將提供予關連人士的條款不遜於獨立第三方獲提供者。目標集團向獨立第三方就工程服務所收費用的加成幅度約為25%至45%。

就維修服務而言，價格乃由相關人士參考給予獨立第三方的價格按公平原則磋商釐定。該等價格不得遜於本集團向獨立第三方提供類似服務的價格。向獨立第三方收取的相關工程服務合約金額的維修服務費用百分比範圍為約8%至15%。

(viii) 電訊

本集團每月向接受方收取價格，金額按各相關方公平磋商和參照實際產生的成本和開支另加約10%至40%的加成幅度釐定，而上述加成幅度則參照本集團按本集團向獨立第三方收取或將收取服務費的政策而釐定。

### 定價方式及程序

就採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹、物業代理及電訊服務而言，各營運總經理將根據定價政策提供報價，其後將由本公司首席營運官審閱。總經理亦將詢問接收方預期所需服務量，並取得彼等對報價的初步意見。該報價及有關可比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。(將由本集團收取的)該等價格不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類服務價格。

就工程服務而言，當本集團獲邀參與招標程序，競標團隊(由本集團高級管理層組成)將初步分析成本及定價以釐定價格，以確保競標條款於正常業務過程中按一般商業條款訂立，以及就向私人集團及／或孟女士的集團提供的服務而言，有關價格及其他條款不得遜於向獨立第三方提供的同類服務價格及其他條款。

---

## 董事會函件

---

就維修服務而言，價格乃由以下各項釐定：

- (i) 相關工程服務合約金額約8%至15%；及
- (ii) 相關人士參考給予獨立第三方的價格按公平原則磋商釐定。(將由本集團收取的)該等價格不得遜於本集團向獨立第三方提供的同類服務價格。

根據2018年綜合服務框架協議，財務經理將每月評估是否超出年度上限，及服務的條款是否屬2018年綜合服務框架協議的範疇內及是否符合該協議規定。執行董事將審閱及批准將就服務向私人集團或孟女士的集團收取的服務費用。執行董事將每月密切監控根據2018年綜合服務框架協議向私人集團及孟女士的集團收取的服務費用，以確保不會超出年度上限及確保對定價政策實施有關內部控制措施。

### **建議年度上限**

據招股章程所披露，截至2018年12月31日止三個年度各年，綜合服務框架協議項下擬進行交易的初始年度上限分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。於2017年6月23日，當時獨立股東於本公司股東特別大會上批准將截至2018年12月31日止兩個年度各年的年度上限分別修訂至人民幣37.0百萬元及人民幣41.0百萬元。

截至2017年12月31日止兩個年度各年，綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)項下擬進行交易的歷史交易金額分別約為人民幣22.6百萬元及人民幣23.0百萬元。

誠如2017年10月公告所披露，工程服務總協議項下擬進行交易於2018財政年度的年度上限為人民幣75.0百萬元。

工程服務總協議於2017年10月16日訂立。廣州科健於2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度(直至2017年12月21日(收購廣州科健及其控股公司當日))各年向私人集團及孟女士的集團提供類似工程及維修服務的歷史交易金額分別約為人民

## 董事會函件

幣20.5百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣44.2百萬元。工程服務總協議項下擬進行交易於2017財政年度的歷史交易金額(於2017年12月21日訂立工程服務總協議後)約為人民幣0.8百萬元。

據董事所悉，根據(i)綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)；及(ii)工程服務總協議擬進行的交易金額尚未超出截至2018年12月31日止年度各自擬進行交易的年度上限。自2019年1月1日起至最後實際可行日期止期間，2018年綜合服務框架協議項下擬進行的交易金額約為人民幣0.4百萬元。本公司將持續密切監控交易總額，以確保自2019年1月1日起直至股東特別大會日期的2018年綜合服務框架協議項下擬進行交易的交易總額將不會達致須遵守上市規則第14A章的股東批准規定的門檻。

下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年，根據2018年綜合服務框架協議擬進行交易的建議年度上限：

(人民幣百萬元)	2019財政年度	2020財政年度	2021財政年度
總計	126.0	129.0	138.0

### 釐定建議年度上限的基準

釐定2018年綜合服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限前已考慮以下因素：

- (i) 本集團所收取服務費用的過往金額；
- (ii) 本集團就未來三年若干物業項目完成開發及出售所提供的額外服務規模；
- (iii) 就過去三年已執行及完成之項目所需之維修服務；及
- (iv) 中國當前國內生產總值增長率。

### 訂立2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的理由及裨益

就2018年補充總租約而言，預期本集團就擴充配套生活服務(包括校外培訓服務及洗滌服務)將租賃的建築面積會增加。

就2018年綜合服務框架協議而言，由於本集團大致理解私人集團及孟女士的集團的業務需要，預期本集團將於其一般業務過程中持續提供該等服務予私人集團及孟女士的集團。本集團提供額外服務量主要是由於更多位於番禺區、花都區、佛山市及肇慶市的物業項目將予竣工及出售所致。本集團就額外服務量將予收取的服務費的基準將與綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)所規定的基準相同。

鑒於以上所述，董事(包括考慮獨立財務顧問的意見後的所有獨立非執行董事)認為，2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行交易的條款(包括其各自建議年度上限)屬公平合理，且按正常或更佳之商業條款及於本集團一般及正常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

鑒於孟女士及／或其聯繫人於2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的權益，孟女士缺席於2018年10月18日舉行的董事會會議，並就為審議有關協議的相關決議案放棄投票。

### 上市規則的涵義

孟女士為執行董事、董事會主席兼本公司其中一名控股股東。根據上市規則第14A.07條，孟女士的聯繫人為本公司的關連人士。於本通函日期，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)的最終控股股東分別為孟女士的配偶及孟女士。因此，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)為孟女士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議構成本公司的持續關連交易。

由於總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)建議年度上限總額的超過一項適用百分比率(除溢利率外)多於5%(惟少於25%)，且年度代價高於10百萬港元，故2018年補充



---

## 董事會函件

---

總租約及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於2018年綜合服務框架協議建議年度上限總額的所有適用百分比率(除溢利率外)多於25%(惟少於75%)，故2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

### **(B) 建議重選退任董事**

何淑媚女士已獲委任為執行董事，自2018年12月1日起生效。

根據本公司組織章程細則第111條，任何為填補臨時空缺或作為新增董事而獲委任的董事僅可任職至本公司下屆股東大會，而有關董事屆時符合資格於該大會上膺選連任。

因此，何淑媚女士須於股東特別大會上退任，並合資格且願意膺選連任。董事會認為重選何女士為執行董事符合本公司及股東的整體最佳利益。

何淑媚女士，51歲，為私人集團的市場推廣總監。何女士主要負責領導及管理私人集團整體業務分部的市場推廣事宜。何女士於1994年加入私人集團擔任市場推廣助理，並自2000年起成為市場推廣經理，負責管理整體市場推廣事宜。於2006年，何女士晉升為市場推廣總監。

何淑媚女士於1988年在沙田工業學院獲取設計(包裝及廣告)文憑，並於1993年在香港理工大學獲取市場推廣及銷售管理高級證書。

基於上述委任，何淑媚女士與本公司已訂立執行董事的服務合約，自2018年12月1日起為期三年，惟須根據本公司組織章程細則的規定於本公司股東周年大會上至少每三年輪席退任並獲重選一次。根據其服務合約，何女士將有權收取(a)就提供服務合約所載服務的年薪480,240港元；及(b)(除薪金以外)出任本公司董事一職的年費216,000港元，金額乃由董事會薪酬委員會參照其經驗及資格、其於本集團的職責及責任、行業酬金水平及當時市況予以釐定。

---

## 董事會函件

---

除上文披露者外，於最後實際可行日期，何淑媚女士並無(i)於本公司或其附屬公司擔任任何其他職務；(ii)於過去三年擔任證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司之任何其他董事職務；及(iii)與本公司任何其他董事、高級管理層，或主要或控股股東有任何關係(定義見上市規則)。

概無與何淑媚女士有關的資料須按照上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。除上文披露者外，並無有關委任任何女士的其他事宜須敦請股東垂注。

### 一般資料

本集團主要從事提供六類主要服務分部：物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、餐飲服務、資訊科技服務及配套生活服務。

私人集團主要於中國從事(其中包括)物業發展、物業投資、酒店投資及管理、教育、醫院及醫療服務業務。其最終控股股東為孟女士的配偶。

孟女士的集團主要於中國從事(其中包括)長者、婦產及幼兒護理以及信息科技業務。其最終控股股東為孟女士。

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東以普通決議案方式考慮及酌情批准2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)。

此外，本公司將召開股東特別大會，以供全體股東以普通決議案方式考慮及酌情批准重選何淑媚女士為執行董事。

本公司謹訂於2019年1月28日(星期一)上午9時30分假座香港中環遮打道3A號香港會所大廈15樓1501-02室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第70至72頁。

根據上市規則，於2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何關連人士或股東及其聯繫人，須於股東特別大會上就批准該等協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

基於孟女士(或其聯繫人(視情況而定))於2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的權益，孟女士及其聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，孟女士透過其全資公司(即Elland Holdings Limited)持有735,840,000股股份，佔本公司全部已發行股本約72.48%，並於5,000,000股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約0.49%。

就董事所深知及全悉，除孟女士及其聯繫人外，概無股東於2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就將予提呈有關2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的普通決議案放棄投票。

股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函。無論股東能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥及簽署，並儘快交回本公司的香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2019年1月26日(星期六)香港時間上午9時30分)送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須按股數投票方式進行。因此，大會主席將根據本公司組織章程細則就股東特別大會上提呈表決之每一項決議案要求按股數投票方式表決。表決結果將被視為要求或規定按股數投票方式表決之股東大會決議案，並將於股東特別大會後刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))。

### 推薦意見

董事(包括考慮獨立財務顧問的意見後的所有獨立非執行董事)認為，2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易是於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，以及2018年補充總租約及2018年綜合服務

---

## 董事會函件

---

框架協議項下擬進行的交易的各自建議年度上限屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載有關2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的決議案。

董事亦認為重選何淑媚女士為執行董事符合本公司及股東的整體利益，並推薦建議閣下投票贊成於股東特別大會上提呈有關重選何淑媚女士的決議案。

### 其他資料

由全部三名獨立非執行董事(即羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生(又名麥華章先生))組成的獨立董事委員會已獲委任，以就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)向獨立股東提供推薦意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

因此，閣下務請留意(i)本通函第27至28頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供的推薦意見；(ii)本通函第29至64頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦意見；及(iii)本通函附錄所載的一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
祈福生活服務控股有限公司  
執行董事  
梁玉華  
謹啟

2019年1月11日



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**

**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

敬啟者：

**持續關連交易：**  
**(i)2018年補充總租約；**  
**及**  
**(ii)2018年綜合服務框架協議**

吾等茲提述本公司致股東日期為2019年1月11日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則，吾等已獲董事會委任，以組成獨立董事會委員會，以就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)是否於本公司一般及日常業務過程中進行、是否符合本公司及股東的整體利益以及就獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供吾等的意見。為此，阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第7至26頁所載的董事會函件、通函第29至64頁所載獨立財務顧

---

## 獨立董事委員會函件

---

問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載列彼等就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)的意見。

經計及獨立財務顧問的意見及相關推薦意見後，吾等認為，2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成股東特別大會通告所載有關2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

祈福生活服務控股有限公司

獨立董事委員會

羅君美

何湛

麥炳良

(又名麥華章)

謹啟

2019年1月11日

以下為阿仕特朗資本管理有限公司就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行交易(包括其各自建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，為供載入本通函而編製。



香港金鐘夏慤道18號  
海富中心第一座27樓2704室

敬啟者：

**持續關連交易：**  
**(i)2018年補充總租約；**  
**及**  
**(ii)2018年綜合服務框架協議**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易(「**持續關連交易**」)各自的建議年度上限向祈福生活服務控股有限公司(「**貴公司**」)的獨立董事委員會(「**獨立董事委員會**」)及獨立股東(「**獨立股東**」)作出推薦。持續關連交易的詳情披露於 貴公司日期為2018年10月18日的公告(「**該公告**」)及 貴公司日期為2019年1月11日的致股東之通函(「**通函**」，本函件構成其中一部分)第7至26頁所載董事會函件(「**董事會函件**」)。除文義另有所指外，本函件所用專有詞彙具有通函所界定的相同涵義。

於2018年10月18日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立2018年補充總租約，以修訂總租約(經2017年補充總租約補充)的若干條款。

---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

於2018年10月18日，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團)(作為接受方)訂立2018年綜合服務框架協議，以繼續於截至2021年12月31日止三個年度向接受方提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹、物業代理服務，以及擴展工程及維修服務與電訊服務，惟須受其中的條款及條件所限。工程服務總協議的期限屆滿後，工程及維修服務將根據2018年綜合服務框架協議提供，自2019年1月1日起生效。

孟女士為執行董事、董事會主席兼其中一名控股股東。根據上市規則第14A.07條，孟女士的聯繫人為貴公司的關連人士。於最後實際可行日期，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)的最終控股股東分別為孟女士的配偶及孟女士。因此，私人集團(包括番禺祈福新邨房地產)及孟女士的集團(包括祈福護老公寓)為孟女士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議構成貴公司的持續關連交易。

由於總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)建議年度上限總額的超過一項適用百分比率(除溢利率外)多於5%(惟少於25%)，且年度代價高於10百萬港元，故2018年補充總租約及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於2018年綜合服務框架協議建議年度上限總額的所有適用百分比率(除溢利率外)多於25%(惟少於75%)，故2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)須遵守上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

基於孟女士(或其聯繫人(視情況而定))於2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的權益，孟女士及其聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，孟女士透過其全資公司(即Elland Holdings Limited)持有735,840,000股股份(佔貴公司全部已發行股本約72.48%)，並實益擁有5,000,000股股份(佔貴公司全部已發行股本約0.49%)。

就董事所深知及全悉，除孟女士及其聯繫人外，概無股東於2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無其他股東須於股東特別大會



---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

上就將予提呈有關2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議以及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)的普通決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生(又名麥華章先生))組成的獨立董事委員會已告成立,專責就2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議以及其項下擬進行的交易之條款(包括其各自建議年度上限)向獨立股東提供意見,並就此於股東特別大會投票。貴公司已委任吾等阿仕特朗資本管理有限公司為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性聲明

於最後實際可行日期,吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、貴公司、私人集團、孟女士的集團及/或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人之間存在任何關係或利益。過往兩年,貴集團與阿仕特朗資本管理有限公司之間並無其他委聘。除就持續關連交易的相關委聘而應向吾等支付的正常顧問費用外,並不存在吾等將據以從貴集團收取任何費用及/或利益的其他安排。因此,根據上市規則第13.84條的定義,阿仕特朗資本管理有限公司屬獨立,可就持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 吾等意見之基準

在達致吾等的意見及推薦建議時,吾等已審閱(其中包括)該公告、通函、2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議、招股章程、貴公司截至2017年12月31日止財政年度的年報(「2017年報」)及貴公司截至2018年6月30日止六個月的中期報告(「2018中期報告」)。吾等亦已審閱貴公司管理層(「管理層」)所提供的有關貴集團的經營、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據;及(ii)與管理層討論持續關連交易、貴集團的業務及未來前景。吾等已假設該等資料及陳述以及向吾等所作出之所有聲明,於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整,並依賴其達致吾等之意見。

全體董事就該公告及通函所載有關貴公司之資料共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,該公告及通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完

整且並無誤導或欺詐成份，且該公告及通函並無遺漏任何其他事實，致使本函件或該公告及通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要措施，令吾等可就2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的條款及訂立該等協議的理由達致知情意見，並具備充分理據依賴所提供之資料，為意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，就此次委聘而言，吾等並無對 貴集團之業務、事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必定基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲之資料。本函件僅為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮持續關連交易。除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，本函件之全部或部分不得引述或轉述，亦不得用作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

在考慮2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議(包括其各自建議年度上限)的條款是否按一般商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由：

#### 1. 貴公司的資料

根據2018中期報告， 貴集團是服務供應商，提供由(i)物業管理服務；(ii)裝修及設備裝置服務；(iii)零售服務；(iv)餐飲服務；(v)資訊科技服務；及(vi)配套生活服務(包括校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務)六大服務分部組成的多元化服務組合。

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

下表載列 貴集團摘錄自2017年報的截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個財政年度(分別為「**2016財政年度**」及「**2017財政年度**」)的經審核財務資料，及摘錄自2018中期報告的 貴集團截至2017年6月30日及2018年6月30日止六個月(分別為「**2017年上半年**」及「**2018年上半年**」)的未經審核財務資料：

**表一：貴集團的財務資料**

	<b>2016財政年度</b>	<b>2017財政年度</b>	<b>2017年上半年</b>	<b>2018年上半年</b>
	人民幣千元 (經審核) (經重列) (附註)	人民幣千元 (經審核) (經重列) (附註)	人民幣千元 (未經審核) (經重列) (附註)	人民幣千元 (未經審核) (經重列) (附註)
<b>收入</b>	327,196	365,387	172,918	186,138
—物業管理服務	41,907	55,738	22,778	26,325
—裝修及設備裝置服務	10,073	24,336	8,779	16,358
—零售服務	100,665	105,070	52,455	53,917
—餐飲服務	85,632	66,807	39,300	13,956
—資訊科技服務	37,515	48,059	20,034	46,968
—配套生活服務	51,404	65,377	29,572	28,614
<b>毛利</b>	129,451	151,600	72,076	85,083
<b>除所得稅前溢利</b>	47,834	84,819	33,979	51,956
<b>年／期內溢利</b>	27,831	57,388	22,991	38,052
<b>貴公司擁有人於年／ 期內應佔溢利</b>	25,024	56,325	21,928	38,052

資料來源：2017年報及2018中期報告

附註：2017年， 貴集團完成自孟女士收購怡南有限公司(「怡南」)全部已發行股本及怡南及／或其附屬公司(「怡南集團」)結欠孟女士的股東貸款約11,357,000港元，總代價為23,000,000港元(「收購事項」)。由於 貴集團及怡南集團在收購事項前後均由孟女士最終控制，收購事項被視為共同控制業務合併。因此， 貴集團根據香港會計師公會頒布的第5號會計指引「共同控制業務合併的合併會計法」，採用合併會計處理將收購事項入賬。 貴集團2016財政年度的經營業績及2016年12月31日的財務狀況經已重列。

2017財政年度，貴集團透過自孟女士收購怡南的全部已發行股本，進軍中國資訊科技行業。怡南集團主要於中國從事提供工程及維護服務(與資訊科技、保安系統與硬件及軟件整合有關)。收購事項的詳情請見 貴公司日期為2017年11月29日的通函。

2017財政年度，貴集團的總收入由2016財政年度約人民幣327.2百萬元增加至約人民幣365.4百萬元，相當於約11.7%年度增長。有關增長主要由於 貴集團的物業管理服務、裝修及設備裝置服務、資訊科技服務及配套生活服務收入增長，部分由 貴集團的餐飲服務收入減少所抵銷。與收入增長一致，毛利由2016財政年度約人民幣129.5百萬元增至2017財政年度約人民幣151.6百萬元。由於毛利增加，連同行政開支由2016財政年度約人民幣61.3百萬元減至2017財政年度約人民幣44.9百萬元，此乃由於2017財政年度並無產生一次性上市開支(2016財政年度：約人民幣22.9百萬元)， 貴集團的溢利由2016財政年度約人民幣27.8百萬元大幅增加至2017財政年度約人民幣57.4百萬元。撇除2016財政年度約人民幣22.9百萬元的上市開支， 貴集團於2016財政年度原本可確認約人民幣50.7百萬元溢利，稍微低於2017財政年度的金額。

貴集團的收入由2017年上半年約人民幣172.9百萬元增加約7.6%至2018年上半年約人民幣186.1百萬元。根據2018中期報告，有關增長主要由於 貴集團的物業管理服務、資訊科技服務、裝修及設備裝置服務及零售服務收入增長所致，部分由 貴集團的餐飲服務收入減少所抵銷。 貴集團的毛利由2017年上半年約人民幣72.1百萬元增至2018年上半年約人民幣85.1百萬元，與 貴集團的收入增長一致。2018年上半年， 貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣38.1百萬港元，與2017年上半年約人民幣21.9百萬元相比錄得約73.5%期間增長。有關增長主要由於(i)毛利增加；(ii)行政開支由2017年上半年約人民幣23.6百萬元減至2018年上半年約人民幣21.1百萬元；及(iii)2018年上半年確認其他收益約人民幣1.0百萬元(2017年上半年：虧損約人民幣1.8百萬元)。

## 2. 私人集團及孟女士的集團的資料

私人集團主要於中國從事(其中包括)物業發展、物業投資、酒店投資及管理、教

育、醫院及醫療服務業務。其最終控股股東為孟女士的配偶彭磷基先生。

孟女士的集團主要於中國從事(其中包括)長者、婦產及幼兒護理以及信息科技業務。其最終控股股東為執行董事、董事會主席兼控股股東孟女士。

### 3. 訂立2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的背景、理由及裨益

#### A. 2018年補充總租約

由於 貴集團並無擁有任何物業，在其正常及一般業務過程中不時向不同業主(包括但不限於私人集團)租賃營業場所。該等場所用作辦公室、零售店(例如超市、生鮮市場及便利店)、餐飲店、校外培訓中心、房地產代理店鋪、職業介紹中心及洗滌廠房設施及店鋪。

為使 貴集團與私人集團之間的租賃安排可順利開展，於2016年10月21日， 貴公司(代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立總租約，據此， 貴集團已同意按截至2018年12月31日止三個年度的建議年度上限租賃私人集團成員公司的若干物業(包括 貴集團日後可能向私人集團租賃的其他物業)，自2016年1月1日起為期十年(於初次屆滿後共同協定將選擇權續約十年)。 貴集團已向聯交所申請，而聯交所已同意總租約豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下公告、通函及獨立股東批准的規定。有關總租約的詳情，請參閱招股章程「持續關連交易」一節。

於2017年4月28日， 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立2017年補充總租約，以修訂總租約的若干條款，以配合 貴集團將向私人集團租用的可租賃面積預期增加。2017年補充總租約及據此擬進行的交易已於 貴公司2017年6月23日召開的股東特別大會(「2017年持續關連交易股東特別大會」)獲得當時的股東正式通過。有關2017年補充總租約的詳情，請參閱2017年6月通函。

誠如管理層所告知，於2018年9月30日，貴集團根據總租約(經2017年補充總租約補充)向私人集團租賃61處物業，總建築面積(「總建築面積」)約為32,900平方米。

根據上市規則第14A.53條，上市發行人須就持續關連交易制定年度上限。因此，於2018年10月18日，貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立2018年補充總租約，以修訂總租約(經2017年補充總租約補充)之若干條款，及制定截至2021年12月31日止未來三個年度的年度上限。

考慮到(i) 貴集團在正常及一般業務過程中不時向不同業主(包括但不限於私人集團)租賃若干物業；(ii)總租約(經2017年補充總租約補充)自2016年1月1日起至2025年12月31日止為期十年，於初次屆滿後共同協定將選擇權續約十年；(iii)根據上市規則第14A.53條，上市發行人須就持續關連交易制定年度上限，吾等認為，為滿足上市規則的規定，貴公司須建議截至2021年12月31日止未來三個年度的年度上限，並訂立符合貴公司及股東整體利益的2018年補充總租約。

### **B. 2018年綜合服務框架協議**

貴集團不時向不同客戶(包括但不限於私人集團及孟女士的集團)提供多種服務(包括但不限於採購服務、物業管理服務、洗滌服務、住戶支援服務(包括裝修及物業設備裝置、物業維修及保養以及家居清潔)、職業介紹服務、物業代理服務、工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)以及電訊服務(統稱「綜合服務」)。截至2016年及2017年12月31日止兩個年度及截至2018年8月31日止八個月，提供綜合服務的收入分別為約人民幣80.5百萬元、約人民幣117.4百萬元及約人民幣129.4百萬元。

誠然，貴集團一直根據貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)(作為服務接受方)於2016年10月21日訂立的綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)進行交易，內容有關貴集團向私人集團及孟女士的集團提供綜合服務(不包括提供工程及維修服務

(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)及電訊服務，該等交易根據上市規則第14A章構成持續關連交易。貴集團已向聯交所申請，而聯交所已同意綜合服務框架協議豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下公告、通函及獨立股東批准的規定，而2017年補充綜合服務框架協議及據此擬進行的交易已於2017年持續關連交易股東特別大會獲當時的股東正式批准。有關綜合服務框架協議及2017年補充綜合服務框架協議的詳情，請分別參閱招股章程「持續關連交易」一節及2017年6月通函。

於2017年10月16日，貴公司間接全資附屬公司青美與孟女士訂立2017年買賣協議，據此，青美已同意購買及孟女士已同意出售怡南的全部股權及怡南集團欠孟女士的股東貸款約11,357,000港元，總代價為23,000,000港元(「收購事項」)。怡南集團主要從事向私人集團及孟女士的集團等其他人士提供工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)。收購事項完成後，怡南集團將成為貴公司的全資附屬公司，預期怡南集團將繼續向私人集團及孟女士的集團提供服務，而該等服務將根據上市規則第14A章構成貴公司的持續關連交易。因此，於2017年買賣協議的同日，怡南集團的營運公司廣州科健與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)訂立總工程服務協議，內容有關自收購事項完成之日起至2018年12月31日，貴集團向私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)。2017年買賣協議、總工程服務協議及據此擬進行的交易已於貴公司在2017年12月18日召開的股東特別大會獲得當時的股東正式通過。隨後，收購事項於2017年12月21日完成。根據董事會函件，廣州科健於2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度(直至2017年12月21日)各年(向私人集團及孟

女士的集團)提供類似工程及維修服務的歷史交易金額分別約為人民幣20.5百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣44.2百萬元。有關收購事項及總工程服務協議的詳情，請參閱 貴公司日期為2017年11月29日的通函。

誠如管理層所告知，私人集團及孟女士的集團為 貴集團的主要客戶之一。2016財政年度、2017財政年度及截至2018年8月31日止八個月， 貴集團根據綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及總工程服務協議向私人集團及孟女士的集團提供綜合服務的收入分別為約人民幣22.6百萬元、約人民幣23.0百萬元及約人民幣64.8百萬元，佔(i) 貴集團於各年度/期間提供綜合服務的總收入約28.1%、約19.6%及約50.1%；及(ii) 貴集團於各年度/期間的總收入約6.9%、約6.3%及約25.1%。

鑑於(i)綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及總工程服務協議預期於2018年12月31日屆滿；及(ii)預期隨後 貴集團將繼續不時與私人集團及孟女士的集團訂立性質類似的交易， 貴公司、番禺祈福新邨房地產及祈福護老公寓於2018年10月18日訂立2018年綜合服務框架協議，作為綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及總工程服務協議的延續。

考慮到(i) 貴集團在正常及一般業務過程中向客戶提供綜合服務；(ii)私人集團及孟女士的集團為 貴集團的主要客戶之一；(iii)截至2016年及2017年12月31日止兩個年度及截至2018年8月31日止八個月，私人集團及孟女士的集團分別貢獻 貴集團提供綜合服務的總收入約28.1%、約19.6%及約50.1%；(iv)綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議補充)及總工程服務協議於2018年12月31日屆滿；(v)預期隨後 貴集團將繼續不時與私人集團及孟女士的集團訂立性質類似的交易；及(vi) 2018年綜合服務框架協議的條款公平合理，及按一般商業條款訂立(請參閱下文「4. 2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的主要條款」一段所載的分析)，吾等認同董事觀點，2018年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易在 貴集團的正常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。



4. 2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的主要條款

A. 2018年補充總租約

誠如董事會函件所述，總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的主要條款如下：

- 日期 : 總租約：2016年10月21日
- 2017年補充總租約：2017年4月28日
- 2018年補充總租約：2018年10月18日
- 訂約方 : (i) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)；及
- (ii) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)
- 根據2018年補充總租約將予租賃的物業 : 根據2018年補充總租約，貴集團將於番禺區及花都區、佛山市及香港向私人集團租用累計總建築面積為38,300平方米的物業。(i)訂立2018年補充總租約前租賃；(ii)根據2018年補充總租約將予租賃；及(iii)根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)將予租賃的物業詳情載列如下：

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

	緊接訂立2018年補充 總租約前向私人集團 租賃的物業		根據2018年補充 總租約將予租賃的 新增物業		根據總租約 (經2017年補充總租約及 2018年補充總租約補充) 將予租賃的物業總數	
	租約數目	總建築面積 (平方米)	租約數目	總建築面積 (平方米)	租約總數	總建築面積 (平方米)
番禺區	55	30,674	1	1,436	56	32,110
花都區	2	147	1	4,000	3	4,147
佛山市	2	46	-	-	2	46
香港	2	2,034	-	-	2	2,034
總計	<u>61</u>	<u>32,901</u>	<u>2</u>	<u>5,436</u>	<u>63</u>	<u>38,337</u>

用途 : 主要用作業務門店或辦公室

租賃物業的變動 : 倘租賃物業(受總租約(經2017年補充總租約補充)規限)有因 貴集團業務發展而產生或與此相關的任何變動, 訂約方可以訂立補充協議或備忘錄記錄有關變動的方式, 修改 貴集團將予租賃的物業清單。倘若(i) 相關變動(或累積變動)並無導致超出相關年度的年度上限(經當時獨立股東批准); 及(ii)釐定有關物業租金的方法遵守總租約的條款(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充), 有關變動將被視為非重大(除非聯交所或超過半數的獨立非執行董事持相反意見)。倘任何變動被視為重大, 該等變動生效的條件為遵守上市規則項下的適用規定。

期限：總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下的原有期限由2016年1月1日開始生效，直至該開始日期(「**初始租期**」)的十週年屆滿，並可於初次屆滿後在彼此同意的情況下續約十年，惟須遵守上市規則當時的適用條文。2018年補充總租約並無對此作出變動。

評估總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的條款是否公平合理時，吾等已與管理層討論總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的條款(特別是定價政策)，並得知 貴集團將向私人集團租用新物業的年度租金將由相關訂約方參考鄰近地方規模及品質相似的物業的現行市價經公平磋商後釐定。本地物業的現行市價乃參考可資比較資料(「**可資比較資料**」)而釐定，包括：(1)獨立地產代理提供獨立第三方擁有相鄰地區一所或以上類似可資比較物業的報價(「**獨立地產代理報價**」)；(2)私人集團(作為業主)與獨立第三方(作為承租人)訂立至少一份現有租約的條款(「**私人集團其他租約**」)，內容有關標的物業附近或相鄰的物業；及(3)倘第(1)及(2)項並不可行或適用，則私人集團(作為業主)向獨立第三方(作為承租人)提供至少兩份報價，內容有關標的物業附近或相鄰的物業，該等物業最終並未訂立正式租約。日後增幅將按緊接上一年度中國國內生產總值的增長率釐定(不高於每年7%的上限)。吾等獲管理層進一步告知， 貴集團已就總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下擬進行的持續關連交易設計及實施一系列內部監控程序(「**總租約內部監控程序**」)。詳情概述如下：

- (i) 當 貴集團成員公司與私人集團將訂立新租約時，私人集團將向 貴集團提供草擬租約及租金價格，而 貴集團營運部門之總經理將負責收集

可比較資料(詳情見上文)並評估私人集團所提供租金價格是否合理，而該評估其後將由 貴公司首席營運官審閱。

- (ii) 該評估及可比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。財務經理亦將評估倘 貴集團訂立該新租約，是否將超出總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的年度上限，以及評估私人集團於各草擬租約提供的條款是否符合總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)。
- (iii) 執行董事(不包括孟女士)其後將審閱及批准私人集團提供的租金價格、各草擬租約以及 貴集團營運部門進行的評估。
- (iv) 貴公司首席營運官將不時審閱 貴集團與私人集團協定的年度租金，並與鄰近地方規模及品質相似的本地物業的現行市價進行比較。
- (v) 執行董事將每月定期密切監控根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)向私人集團支付或應付的租金，以確保不會超出年度上限及確保實施上述有關內部監控措施。

審閱總租約內部監控程序及與管理層討論後，吾等認為實施總租約內部監控程序可確保 貴集團將根據一項系統化的程序以 貴集團可得的有利條款向私人集團租用物業，並因此保障 貴公司及股東的整體利益。

作為盡職審查之部分，吾等已獲得及審閱由 貴集團提供，有關 貴集團根據總租約(經2017年補充總租約補充)向私人集團租賃物業的10組抽樣穿行文件(包括(如可用及適用)(i)草擬租約(包括私人集團向 貴集團提供的租金價格)；(ii) 貴集團營運部門就評估該等新租約所收集的相關可比較資料；(iii) 貴集團的內部評估記錄；(iv) 貴集團與私人集團訂立的租約；及(v)有關付款記錄)(「**總租約穿行文**

---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

件」)。根據吾等對總租約穿行文件之審閱，吾等注意到總租約(經2017年補充總租約補充)項下交易乃按總租約內部監控程序進行。吾等認為有關租賃物業的定價政策及機制已妥為制定，並已妥為保障 貴公司及股東的利益。

總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)自2016年1月1日開始及直至2025年12月31日止為期10年，總租約的期限多於3年。吾等就此已與管理層討論，並認同管理層的意見， 貴集團經計及以下各項後訂立長期租約乃必要：

- (i) 貴集團營運餐飲及零售店(如餐館、超市及便利店)與使用辦公室的期限預期將會多於三年；
- (ii) 貴集團須就設立租賃物業撥付重大資本投資金額，用作辦公室及營運門店(如餐館、超市及便利店)；
- (iii) 物業的長期租約可避免搬遷所導致的不必要成本、努力、時間及業務中斷，以及初始投資成本(如初始設立成本及室內設計)於不久將來重覆出現；及
- (iv) 貴集團門店的搬遷可能產生額外業務風險(如客戶流失)及因此影響 貴集團的業務表現。

經考慮上述各項：(i)總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的條款乃於 貴集團與私人集團公平磋商後釐定；(ii) 貴集團已設計及實施總租約內部監控程序，內容有關總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下擬進行的持續關連交易；(iii)實施總租約內部監控程序能確保 貴集團可於系統化的程序下以其可享的有利條款租賃物業，因而保障 貴公司及股東的整體利益；(iv) 貴集團營運餐飲及零售店(如餐館、超市及便利店)與使用辦公室的期限預期將會多於三年；及(v)物業的長期租約可避免搬遷所導致的不必要成本、努力、時間及

業務中斷，以及初始投資成本(如初始設立成本及室內設計)於不久將來重覆出現，吾等認為總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的條款乃按正常商業條款訂立並屬公平合理，且符合獨立股東整體利益。

**B. 2018年綜合服務框架協議**

誠如董事會函件所述，2018年綜合服務框架協議的主要條款如下：

- 日期 : 2018年10月18日
- 訂約方 : (i) 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)；及
- (ii) 番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)(均作為接受方)
- 期限 : 自2019年1月1日起至2021年12月31日止三個年度
- 2018年綜合服務框架協議的年期可能於初始年期屆滿後延期三年，惟須符合上市規則當時適用的條文
- 貴集團將提供的服務 : 提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹及物業代理服務、工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)與電訊服務

評估2018年綜合服務框架協議的條款是否公平合理時，吾等已審閱及比較綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及2018年綜合服務框架協議的條款，並注意到該等協議的差異為2018年綜合服務框架協議的服務範圍加入 貴集團向私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務(與資訊科技、保安系統，以及硬件及軟件整合相關)以及電訊服務(工程服務總協議項下現擬進行之交易)。除上述者外，綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)所有其他主要條款維持不變及保持十足效力。

吾等已進一步與管理層討論2018年綜合服務框架協議的條款(特別是定價條款)，並得知除電訊服務外，貴集團根據2018年綜合服務框架協議將向私人集團及孟女士的集團提供的綜合服務之相關服務費用釐定基準將與綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及工程服務總協議所規定者大致相同。2018年綜合服務框架協議項下所提供服務的相關定價政策概述於下文：

(i) 採購

貴集團所提供的相關產品的購入價乃(a)通過公平磋商及考慮到可資比較市場價格(包括貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方(作為接受方)訂立至少一份採購量相若的採購服務協議條款)；或(b)倘(a)項並不可行，基於相關產品的貿易成本(包括購入價及其他成本)加上約4%溢價(相等於處理訂單時產生的估計行政及／或雜費開支加上加成)後釐定，以確保貴集團提供的條款不優於向獨立第三方提供的條款。

吾等已就為獨立第三方提供採購服務的定價政策向管理層查詢，並獲悉貴集團的定價政策乃基於相關產品的交易成本(包括購入價及其他成本)加上溢價3%(低於向私人集團及孟女士的集團收取的溢價(即4%))向獨立第三方收取的服務費。然而，於最後實際可行日期，貴集團並無為獨立第三方提供任何採購服務。因此，貴集團基於相關產品的交易成本(包括購入價及其他成本)加上溢價約4%收取按照綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)向私人集團及孟女士的集團提供的採購服務的費用。

據管理層告知，貴集團將加成百分比設定為4%的基本理由為確保加成成本可完全支付於處理訂單時產生的預計行政及／或雜費開支。據此，吾等已從管理層獲悉及審核(i)交易成本；及(ii)截至2017年12月31日止兩個年度及截至2018年8月31日止八個月向私人集團及孟女士的集團提供採購服務的行政及雜費開支，並就此注意到提供採購服務所產生的行政及雜費開支相當於相關期間交易成本約1%。因此，吾等認為將加成百分比設定為4%屬公平合理。

就提供採購服務採納成本加成定價基準而言，吾等已與管理層討論並獲悉，有別於批發商，經計及(i) 貴集團為其客戶採購的產品種類繁多(包括飲食及雜項)；及(ii) 各產品的訂單規模相對較少，貴集團僅會於收取客戶訂單後採購產品。因此，貴集團就提供採購服務產生的成本與產品的購入成本直接有關。根據吾等的研究，大多數但非全部產品的採購並不受制於中國政府頒布的價格監控政策(即中華人民共和國價格法)，因此吾等應同管理層的觀點，貴集團透過可靠數據來源獲悉採購的產品的標準市價或價格指數甚為困難。鑑於上文所述及於欠缺可資比較市場價格(包括貴集團(作為服務供應商)與獨立第三方(作為接受方)訂立至少一份採購量相若的採購服務協議條款)的情況下，經計及處理訂單時產生的產品購入成本及估計行政及／或雜費開支，吾等認為成本加成定價基準為最適合及於商業上屬合理的定價政策，以確保貴集團可維持合理的利潤金額。



鑑於上文所述，吾等認為 貴集團向私人集團及孟女士的集團收取的服務費按正常商業條款訂立，並不優於向獨立第三方提供的條款。

(ii) 物業管理 基於中國政府頒佈的法規，並參照相鄰地區至少兩間物業管理公司(獨立第三方)收取的費用釐定物業管理費用，以確保 貴集團提供的價格不優於該等公司提供的價格。

(iii) 洗滌 洗滌服務費用由有關方通過公平磋商，並參照相鄰地區至少一間獨立第三方洗滌服務供應商就同類性質服務收取的洗滌費用釐定，以確保 貴集團提供的條款不優於獨立第三方洗滌服務供應商所提供的條款。

(iv) 住戶支援 *關於裝修及物業設備裝置服務*

價格由有關方按公平原則，並基於 貴集團提供的相關服務的性質及價值及產生的實際成本及開支加上介乎約30%至45%的加成幅度釐定，當中參照 貴集團向主要為當地住客的獨立第三方收取的服務費用。

吾等向管理層獲悉，裝修及物業設備裝置服務供應商按成本加成定價基準向其客戶收費為一般慣例。為提升其競爭能力， 貴集團通常就該等複雜程度較低及／或項目規模較大的項目收取較低加成百分比。據管理層告知， 貴集團將向私人集團及／或孟女士的集團就該等項目規模高於人民幣2.0百萬元的項目收取加成百分比介乎30%至40%，而就該等項目規模低於人民幣2.0百萬元的項目則收取加成百分比介乎41%至45%。

吾等已就為獨立第三方提供裝修及物業設備裝置服務的定價政策向管理層進一步查詢，並獲悉 貴集團向獨立第三方收取的服務費為所產生的實際成本及開支加上介乎約10%至40%的加成幅度。按產生的實際成本及開支收取的加成百分比由 貴集團參考(其中包括)相關服務的性質、複雜程度及價值逐一釐定。總括而言， 貴集團將向獨立第三方就該等項目規模高於人民幣2.0百萬元的项目收取加成百分比介乎10%至20%，而就該等項目規模低於人民幣2.0百萬元的项目則收取加成百分比介乎10%至40%。作為盡職審查的一部分，吾等已獲取及審閱5組有關 貴集團向獨立第三方提供裝修及物業設備裝置服務的樣本穿行文件，並注意到 貴集團向獨立第三方收取的費用與上述定價政策一致。

鑑於上文所述，尤其是，(i) 貴集團向私人集團及孟女士的集團就提供裝修及物業設備裝置服務收取的服務費由有關方按公平原則釐定；(ii) 裝修及物業設備裝置服務供應商按成本加成定價基準向其客戶收費為一般慣例；(iii) 就該等項目規模高於人民幣2.0百萬元的项目而言， 貴集團將向私人集團及孟女士的集團收取加成百分比介乎30%至40%，有關加成百分比高於該等向獨立第三方收取的加成百分比(即10%至20%)；及(iv) 就該等項目規模低於人民幣2.0百萬元的项目而言， 貴集團將向私人集團及孟女士的集團收取加成百分比介乎41%至45%，有關加成百分比高於該等向獨立第三方收取的加成百分比(即10%至40%)，吾等認為 貴集團向私人集團及孟女士的集團收取的服務費按正常商業條款訂立，並不優於向獨立第三方提供的條款。

據管理層告知，於最後實際可行日期，貴集團並無為私人集團及孟女士的集團提供任何裝修及物業設備裝置服務。

*關於家居清潔服務*

價格由有關方按公平原則，並參照向主要為當地住客的至少兩名獨立第三方提供的價格釐定。貴集團提出的價格為向(其中包括)概無關連的第三方用戶及潛在用戶提供的可得市場資料。據管理層告知，有關價格資料於貴集團家居清潔服務門店屬公開資料。貴集團向私人集團及孟女士的集團支付的價格不得優於貴集團向獨立第三方提供的同類服務價格。

(v) 職業介紹

價格由有關方按公平原則、就護理員種類並參照相鄰地區至少一間獨立第三方職業介紹代理就提供同類性質服務收取的價格釐定，以確保貴集團提供的價格不優於獨立第三方職業介紹代理所提供的價格。

(vi) 物業代理

物業代理費用由有關方按公平原則，並參照貴集團已付的歷史物業代理費用及規模質量(乃參考公開資料釐定)相似的相鄰地區至少一間當地物業代理(獨立第三方)的當前市場價格水平釐定，以確保貴集團提供的費用不優於獨立第三方當地物業代理所提供的費用。

(vii) 工程及維修

就工程服務而言，價格乃由相關人士按項目基準透過競標程序釐定，當中會考慮項目的性質及複雜程度和採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付第三方的其他服務費，另加介乎約30%至45%的加成幅度，該比率乃參考各項目的競標要求及 貴集團向獨立第三方收取的服務費釐定。接獲工程項目的招標規格後，投標團隊成員將分析及計算所涉成本(包括估計人力、合資格人士(例如工程師或其他專家)及將予使用的材料)、所涉及工程服務的複雜程度及估計項目年期。之後廣州科健總經理會比較該等項目與其他獨立第三方獲提供類似規模及複雜程度的工程項目的盈利能力，而 貴公司的合規主任將審閱該溢利估算，以確保將提供予私人集團及／或孟女士的集團的條款不優於其提供予獨立第三方的條款。 貴集團向獨立第三方就工程服務所收費用的加成幅度約為25%至45%。

就維修服務而言，價格乃由以下各項釐定：(i)相關工程服務合約金額約8%至15%，該百分比率乃經分析及計算所涉及成本(如人力、合資格人士(如工程師或其他專家)以及估計維修服務所需時間)而釐定；及(ii)相關人士參考給予獨立第三方的價格按公平原則磋商得出。該等價格不得優於 貴集團向獨立第三方提供的同類服務價格。

(viii) 電訊

貴集團每月向接受方收取價格，金額按各相關方公平磋商和參照實際產生的成本和開支另加約10%至40%的加成幅度釐定，而上述加成幅度則參照 貴集團按 貴集團向獨立第三方收取或將收取服務費的政策而釐定。

據管理層告知，電訊服務供應商(定義見下文)委聘代理(包括 貴集團)推廣其產品及服務。根據管理層的理解，推廣代理(包括 貴集團)通常按成本加成定價基準為其客戶提供電訊服務供應商的產品及服務。然而，由於商業敏感度， 貴集團無法獲悉其他推廣代理收取的加成百分比。儘管如此，吾等認同董事的觀點， 貴集團為私人集團及孟女士的集團提供的電訊服務仍按正常商業條款訂立。

吾等已就為獨立第三方提供電訊服務的定價政策向管理層進一步查詢，並獲悉 貴集團向獨立第三方收取的服務費為所產生的實際成本及開支加上介乎約10%至35%的加成幅度，低於向私人集團及孟女士的集團收取的服務費加成幅度(即10%至40%)。據管理層告知，於最後實際可行日期， 貴集團並無為獨立第三方提供任何電訊服務。儘管如此， 貴集團於日後為獨立第三方提供電訊服務時將嚴格遵守上述定價政策。因此，參照 貴集團為上述獨立第三方提供電訊服務的定價政策，董事認為而吾等認同其觀點， 貴集團向私人集團及孟女士的集團收取的服務費並不優於向獨立第三方提供的條款。

---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

吾等獲管理層進一步告知，指 貴集團已就2018年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易設計及實施一系列內部監控程序（「綜合服務框架協議內部監控程序」）。詳情概述如下：

(i) 就提供綜合服務(不包括工程及維修服務)而言：

- (a) 當私人集團及／或孟女士的集團要求新服務時， 貴集團各營運部門的總經理將根據上述定價政策提供報價，其後將由 貴公司首席營運官審閱。 貴集團總經理亦將詢問私人集團及／或孟女士的集團預期所需服務的金額，並取得彼等對報價的初步意見。
- (b) 該報價及有關可比較資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。財務經理亦將評估倘將提供新服務，是否將超出2018年綜合服務框架協議的建議年度上限，以及評估新服務的條款是否符合2018年綜合服務框架協議的範圍及有否遵守該協議。
- (c) 執行董事(不包括孟女士)其後將審閱及批准將向私人集團及／或孟女士的集團收取的新服務之服務費。
- (d) 執行董事將定期每月密切監控根據2018年綜合服務框架協議向私人集團及孟女士的集團收取的服務費，以確保不會超出建議年度上限及確保實施上述有關定價政策的相關內部控制措施。

(ii) 就提供工程及維修服務而言：

- (a) 與私人集團及／或孟女士的集團訂立特定個別服務協議前， 貴集團營運部總經理將負責(1)自 貴集團先前性質相近的招標及合約(如有)收集資料；及(2)參考(其中包括)項目設計及品質、建設技術、現行市況，以評估合約金額是否合理。

- (b) 該評估及招標資料其後將轉交財務部門核查及二次審閱。財務經理亦將評估倘 貴集團將訂立新建設項目，是否將超出2018年綜合服務框架協議的建議年度上限，以及評估於特定個別服務協議向私人集團及孟女士的集團提供的條款是否符合2018年綜合服務框架協議。
- (c) 執行董事(不包括孟女士)其後將審閱及批准特定個別服務協議，以及由 貴集團營運部進行之評估。
- (d) 執行特定個別服務協議時， 貴集團財務部將負責每月持續監控及檢查，確保不會超出建議年度上限及確保實施上述有關內部控制措施。
- (e) 2018年綜合服務框架協議的期限內， 貴集團營運部及財務部負責監控及執行2018年綜合服務框架協議項下的特定個別服務協議，確保2018年綜合服務框架協議各訂約方嚴格遵守其條款，包括根據特定個別服務協議收取的費用。偏離該協議之合約條款應向 貴公司管理層報告，以作進一步行動。此外， 貴公司管理層將於有需要時就執行2018年綜合服務框架協議進行抽查，確保遵守合約條款。

審閱綜合服務框架協議內部監控程序及與管理層討論後，吾等認為實施綜合服務框架協議內部監控程序可確保 貴集團以不遜於 貴集團向 貴集團其他客戶(獨立第三方)收取的費用向私人集團及孟女士的集團收取服務費，以及遵守 貴集團不時的定價政策。

此外，吾等已獲得及審閱由 貴集團提供，有關 貴集團向私人集團及孟女士的集團所提供服務的每一種服務最少一組抽樣穿行文件(包括(如可用及適用)(i) 貴集團與私人集團(或視乎情況而言孟女士的集團)訂立的個別服務協議；(ii) 貴集團營運部門就評估將向私人集團及/或孟女士的集團提供的新服務所收集的相關可比較資料；(iii) 貴集團的內部評估記錄；及(iv)有關付款記錄)(「綜合服務框架協議穿

行文件」)。根據吾等對綜合服務框架協議穿行文件之抽樣審閱，吾等注意到(i)貴集團向私人集團及孟女士的集團收取的服務費應不遜於 貴集團向 貴集團其他客戶(獨立第三方)收取的費用及/或由其他服務供應商(獨立第三方)收取的費用；及(ii)綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)項下交易乃按綜合服務框架協議內部監控程序進行。吾等認為有關 貴集團向私人集團及/或孟女士的集團所提供綜合服務的定價政策及機制已妥為制定，並已妥為保障 貴公司及股東的利益。

鑑於上述各項，吾等認為2018年綜合服務框架協議的條款乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理。

## 5. 持續關連交易的建議年度上限

### A. 2018年補充總租約

下表載列(i)截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日(「**2018財政年度**」)止三個年度各年的總租約(經2017年補充總租約補充)項下擬進行持續關連交易的現有年度上限及實際交易金額與現有年度上限的使用率；及(ii)截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止三個年度各年(分別為「**2019財政年度**」、「**2020財政年度**」及「**2021財政年度**」)的2018年補充總租約項下持續關連交易的建議年度上限(「**租賃年度上限**」)：

	2016財政年度 人民幣百萬元	2017財政年度 人民幣百萬元	2018財政年度 人民幣百萬元
現有年度上限	11.5	16.0	20.0
歷史交易金額	7.5	14.3	8.6
			(直至2018年 8月31日止)
使用率	65.2%	89.4%	43.0%
	2019財政年度 人民幣百萬元	2020財政年度 人民幣百萬元	2021財政年度 人民幣百萬元
租賃年度上限	19.0	20.0	21.0
年增長率	-5.0%	5.3%	5.0%



---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

據管理層告知，釐定截至2021年12月31日止三個年度的租賃年度上限乃參照(i) 貴集團於2018財政年度已付或應付私人集團的預測租金金額(「**2018年預測租金**」)；(ii)將向私人集團租賃2018年新增物業(定義見下文)；及(iii)中國當前國內生產總值增長率。

為評估租賃年度上限是否公平合理，吾等已與管理層就預計2019財政年度租賃年度上限(「**2019年租賃年度上限**」)進行討論，並獲悉為釐定2019年租賃年度上限，管理層首先根據 貴集團截至2018年8月31日止八個月已付或應付私人集團的實際租金金額按年計算2018財政年度租金金額約人民幣8.6百萬元而得出2018年預測租金約人民幣12.9百萬元(即人民幣8,600,000元/8×12)。管理層進而透過將預期增長率7%應用至2018年預測租金(即人民幣12,900,000元×1.07)，以預計 貴集團與私人集團於2019財政年度訂立現有租約的租金總額。吾等已向管理層查詢應用增長率7%的理由，並獲悉根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)的租金未來加幅將按照中國國內生產總值增長率釐定(惟不得高於每年7%的上限)。據此，吾等已研究中國國內生產總值的走勢，並注意到中國國內生產總值增長率於過去五年維持相對穩定，介乎約6.7%至約7.8%，平均數約為7.1%。因此，吾等認為，以7%作為2019財政年度預期租金增長率屬合理。

為釐定2019年租賃年度上限，除現有租約外，管理層亦已計及 貴集團於未來數年的業務發展計劃。於2018年8月， 貴集團(作為承租人)與私人集團(作為業主)訂立租約，內容有關為經營教育城(「**番禺教育城**」)於2018年11月至2023年10月租用建築面積約4,700平方米的番禺物業。此外，根據 貴公司提供的 貴集團業務發展計劃， 貴集團正籌劃(i)於花都經營另一教育城，預期建築面積約4,000平方米(「**花都教育城**」)；及(ii)於祈福新邨倉儲樓將現時位於上述建築物一及二樓的洗滌廠擴充至三樓，2019財政年度新增建築面積約為1,436平方米(「**新增洗滌廠面積**」)，連同經營番禺教育城及花都教育城的物業，「**2018年新增物業**」)。據管理層告知，預期為經

---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

營花都教育城及新增洗滌廠面積租賃相關物業將自2019年第一季開始。租賃2018年新增物業將產生2019財政年度租金總額約為人民幣4.4百萬元。吾等已審閱2019年租賃年度上限的計算工作表，並獲悉建議租賃2018年新增物業已適當計及2019年租賃年度上限而釐定。

吾等經審核2019年租賃年度上限的計算後認為，管理層基於合理理由及應有謹慎釐定2019年租賃年度上限，而2019年租賃年度上限對 貴公司及獨立股東而言屬適當、公平及合理。

此外，吾等已與管理層討論如何釐定截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度租賃年度上限(分別為「**2020年租賃年度上限**」及「**2021年租賃年度上限**」)。吾等獲悉，為釐定2020年租賃年度上限及2021年租賃年度上限，管理層將預期年增長率7%應用至2019年租賃年度上限而得出2020年租賃年度上限及2021年租賃年度上限。如上文討論者相同，預期年增長率7%乃參考根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)獲准的租金加幅上限而釐定。吾等經審核2020年租賃年度上限及2021年租賃年度上限的計算後認為，管理層基於合理理由及應有謹慎釐定2020年租賃年度上限及2021年租賃年度上限，而2020年租賃年度上限及2021年租賃年度上限對 貴公司及獨立股東而言屬適當、公平及合理。

然而，獨立股東務請注意，總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)項下擬訂立的租賃年度上限與未來事件有關，並按照未必於截至2021年12月31日止整個期間仍然生效的假設作出估計。因此，吾等並不會就 貴集團根據有關協議項下將予支付的實際租金與租賃年度上限的接近程度發表任何意見。

**B. 2018年綜合服務框架協議**

下表載列(i)於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度的綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及工程服務總協議項下擬進行持續關連交易的現有年度上限總額及實際交易金額與現有年度上限的使用率；及(ii)於2019財政年度、2020財政年度及2021財政年度的2018年綜合服務框架協議項下擬進行持續關連交易的建議年度上限(「綜合服務年度上限」)載列如下：

	2016財政年度 人民幣百萬元	2017財政年度 人民幣百萬元	2018財政年度 人民幣百萬元
現有年度上限	23.0	37.0	116.0 (附註)
歷史交易金額	22.6	23.0	64.8 (直至2018年 8月31日止)
使用率	98.3%	62.2%	55.9%
	2019財政年度 人民幣百萬元	2020財政年度 人民幣百萬元	2021財政年度 人民幣百萬元
綜合服務年度上限	126.0	129.0	138.0
年增長率	8.6%	2.4%	7.0%

附註：該數字為綜合服務框架協議(經2017年補充綜合服務框架協議補充)及工程服務總協議項下擬進行持續關連交易於2018財政年度的年度上限總額(分別為人民幣41百萬元及人民幣75百萬元)。

據管理層告知，釐定綜合服務年度上限乃參照：(i) 貴集團於2018財政年度已收或應收私人集團及孟女士的集團的預測服務費金額(「2018年預測服務費」)；(ii) 貴集團於截至2021年12月31日止未來三個年度將提供的新增服務；(iii) 廣東省當前服務市況；及(iv) 中國當前國內生產總值增長率。

為評估綜合服務年度上限是否公平合理，吾等已與管理層就釐定截至2021年12月31日止三個年度各年的綜合服務年度上限基準作出討論：

(i) 於2019財政年度的綜合服務年度上限 (「**2019年綜合服務年度上限**」)

就2019年綜合服務年度上限而言，吾等獲管理層告知，為釐定2019年綜合服務年度上限，管理層首先根據 貴集團截至2018年8月31日止八個月就於2018財政年度提供綜合服務已收或應收私人集團及孟女士的集團的實際服務費金額按年計算服務費約人民幣64.8百萬元而得出2018年預測服務費約人民幣97.2百萬元(即人民幣64,800,000元/8×12)。管理層進而將增長率7%應用至2018年預測服務費，以因應於2019財政年度將予收取的服務費潛在增長所需(即人民幣97.2百萬元×1.07=人民幣104.0百萬元)。據管理層告知，增長率乃參考於2017年中國國內生產總值增長率6.9%而釐定。為評估釐定增長率是否公平合理，吾等已研究中國廣東省第三產業國內生產總值，此乃由於廣東省為 貴集團的經營地點。吾等注意到廣東省第三產業國內生產總值由2013年約人民幣29,689億元增至2017年約人民幣47,488億元，相當於複合年增長率約12.5%，而廣東省第三產業國內生產總值於2018年上半年的增長率達致約8.2%。鑑於廣東省第三產業國內生產總值的增長，吾等認為，因應將於2019財政年度收取的服務費潛在增長所需應用增長率7%屬合理。

吾等獲管理層進一步告知，私人集團及孟女士的集團的新物業發展竣工及／或物業開售亦將為 貴集團將向私人集團及孟女士的集團提供的綜合服務帶來額外需求。因此，為釐定2019年綜合服務年度上限，管理層亦已計及私人集團及／或孟女士的集團發展的物業發展及銷售時間表。

---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

根據 貴集團與私人集團及／或孟女士的集團的討論， 貴集團將為私人集團及／或孟女士的集團若干物業提供的新增綜合服務(包括但不限於(視情況而定)物業管理服務及清潔服務)，產生額外服務費約人民幣7.8百萬元。有關新增綜合服務的詳情如下：

	物業名稱	地點	貴集團將提供的新增綜合服務
1.	祈福萬景峰II期	廣州市花都區	物業管理服務及清潔服務
2.	祈福繽紛匯I期	廣州市番禺區	清潔服務
3.	祈福南灣半島	佛山市南海區	物業管理服務及清潔服務
4.	祈福海灣	肇慶市	物業管理服務

此外，私人集團擬於2019年第一季開售萬景峰II期，亦將委聘 貴集團作為協助物業銷售的代理之一。根據(i)預期經 貴集團出售物業的數目；(ii)各單位平均建築面積；(iii)每平方米平均售價；及(iv) 貴集團就提供物業代理服務收取的佣金，預期有關物業代理服務的服務費約為人民幣3.0百萬元。

管理層亦預計， 貴集團將於2019財政年度為私人集團及孟女士的集團提供新增電訊服務。據管理層告知， 貴集團於2017年5月、2017年7月及2018年4月分別與中國電信股份有限公司(「中國電信」)、中國聯合網絡通信有限公司(「中國聯通」)與為中國移動通信集團有限公司(連同中國電信及中國聯通，「電訊服務供應商」)訂立合作協議(「電訊合作協議」)，據此 貴集團擔任推銷電訊服務供應商產品及服務的代理。根據 貴公司提供的 貴集團業務發展計劃， 貴集團將於2019財政年度根據電訊合作協議向私人集團及孟女士的集團

的現有物業(包括但不限於祈福繽紛匯I期、祈福醫院、祈福集團中心及祈福酒店)推銷電訊服務供應商的產品及服務，並預期自私人集團及孟女士的集團收取服務費約人民幣1.5百萬元。此外，預期 貴集團將於2019財政年度向私人集團及孟女士的集團提供若干電訊工程服務，包括(i)提升私人集團及／或孟女士的集團現有物業(包括但不限於倚湖灣及祈福國際公寓)的互聯網網絡系統；及(ii)安裝私人集團及／或孟女士的集團新物業(包括但不限於萬景峰II期及私人集團及／或孟女士的集團擁有的其他發展中物業(即南沙港灣大酒店及南海創業大廈))的互聯網網絡系統及電話系統。有關額外電訊工程服務的預計服務費約為人民幣8.1百萬元。

吾等經審核2019年綜合服務年度上限的計算後認為，管理層基於合理理由及應有謹慎釐定2019年綜合服務年度上限，而2019年綜合服務年度上限對 貴公司及獨立股東而言屬適當、公平及合理。

*(ii) 於2020財政年度的綜合服務年度上限(「2020年綜合服務年度上限」)*

就2020年綜合服務年度上限而言，吾等獲管理層告知，為釐定2020年綜合服務年度上限，管理層首先將增長率7%應用至2019年綜合服務年度上限(不包括 貴集團自於2019財政年度向私人集團及孟女士的集團提供非經常綜合服務(如銷售新物業的物業代理服務、清潔服務及電訊工程服務)所產生的該等服務費約人民幣17.5百萬元)，以因應於2020財政年度將予收取的服務費自然增長率所需(即(人民幣126百萬元-人民幣17.5百萬元) $\times$ 1.07=人民幣116.1百萬元)。

此外，管理層已計及私人集團及／或孟女士的集團發展新物業的發展階段。據管理層告知，私人集團擬於2020年1月開售祈福南灣半島，亦將委聘 貴集團作為協助物業銷售的代理之一。根據(i)預期經 貴集團出售物業的數目；(ii)各單位平均建築面積；(iii)每平方米平均售價；及(iv) 貴集團就提供物業代理服務收取的佣金，預期有關物業代理服務的服務費約為人民幣2.4

百萬元。除物業代理服務外，私人集團亦將請求 貴集團為祈福南灣半島提供若干綜合服務(包括但不限於物業管理服務及清潔服務)，預期產生額外服務費約人民幣2.2百萬元。

管理層亦預測， 貴集團將於2020財政年度向私人集團及孟女士的集團提供額外電訊工程服務。根據(i)將提升其互聯網網絡系統的現有物業預期數目；及(ii)將安裝新互聯網網絡系統及電話系統的新物業預期數目，預期有關電訊工程服務的服務費約為人民幣8.7百萬元。

吾等經審核2020年綜合服務年度上限的計算後認為，管理層基於合理理由及應有謹慎釐定2020年綜合服務年度上限，而2020年綜合服務年度上限對 貴公司及獨立股東而言屬適當、公平及合理。

*(iii) 於2021財政年度的綜合服務年度上限(「2021年綜合服務年度上限」)*

就2021年綜合服務年度上限而言，吾等獲管理層告知，為釐定2021年綜合服務年度上限，管理層首先將增長率7%應用至2020年綜合服務年度上限(不包括 貴集團自於2020財政年度向私人集團及孟女士的集團提供非經常綜合服務(如銷售新物業的物業代理服務、清潔服務及電訊工程服務)所產生的該等服務費約人民幣13.1百萬元)，以因應於2021財政年度將予收取的服務費自然增長率所需(即(人民幣129百萬元-人民幣13.1百萬元)×1.07=人民幣124.0百萬元)。

此外，管理層已計及私人集團及／或孟女士的集團發展的新物業的發展階段。據管理層告知，興建私人集團及／或孟女士的集團發展的新物業(即祈福繽紛匯II期)預期於2021年第四季竣工。私人集團擬於2021年1月開售祈福繽紛匯II期，亦將委聘 貴集團作為協助物業銷售的代理之一。根據(i)預期經 貴集團出售物業的數目；(ii)各單位平均建築面積；(iii)每平方米平均售

價；及(iv) 貴集團就提供物業代理服務收取的佣金，預期有關物業代理服務的服務費約為人民幣3.6百萬元。除物業代理服務外，私人集團亦將請求私人集團為祈福繽紛匯II期提供清潔服務，預期產生額外服務費約人民幣2.0百萬元。

管理層亦預測， 貴集團將於2021財政年度向私人集團及孟女士的集團提供額外電訊工程服務。根據(i)將提升其互聯網網絡系統的現有物業預期數目；及(ii)將安裝新互聯網網絡系統及電話系統的新物業預期數目，預期有關電訊工程服務的服務費約為人民幣9.3百萬元。

吾等經審核2021年綜合服務年度上限的計算後認為，管理層基於合理理由及應有謹慎釐定2021年綜合服務年度上限，而2021年綜合服務年度上限對 貴公司及獨立股東而言屬適當、公平及合理。

然而，獨立股東務請注意，2018年綜合服務框架協議項下擬訂立的綜合服務年度上限與未來事件有關，並按照未必於截至2021年12月31日止整個期間仍然生效的假設作出估計。因此，吾等並不會就 貴集團根據有關協議項下將予收取的實際服務費與綜合服務年度上限的接近程度發表任何意見。

## 6. 持續關連交易的申報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，持續關連交易須遵照以下年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事每年均須審核持續關連交易，並於 貴公司年報中確認持續關連交易乃：
  - (i) 於 貴集團一般日常業務過程中訂立；
  - (ii) 按照正常或更佳商業條款訂立；及



---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

- (iii) 根據總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)及2018年綜合服務框架協議條款規管而訂立，而該等條款為公平合理，且符合 貴集團及股東整體利益；
- (b) 貴公司核數師每年均須致函董事會(副本須於 貴公司年報付印前至少十個營業日送交聯交所)，確認其是否已察覺任何事項致令其相信持續關連交易：
  - (i) 並未獲董事會批准；
  - (ii) 於各重大方面，並未按 貴集團定價政策進行(如適用)；
  - (iii) 並未根據規管持續關連交易的總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)及2018年綜合服務框架協議而訂立；及
  - (iv) 已超過各建議年度上限；
- (c) 貴公司須允許及確保持續關連交易的相關交易對手方允許 貴公司核數師可充分取閱其記錄，以按(b)段所載就持續關連交易作出報告；及
- (d) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師無法按規定確認該等事宜， 貴公司須儘快知會聯交所並就此作出公告。

貴公司確認，彼等將嚴格遵守上市規則第14A.55至14A.59條項下有關總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)及2018年綜合服務框架協議項下的持續關連交易的上述年度審閱規定。經計及上述涉及持續關連交易的申報規定，尤其是(i)透過建議年度上限形式限制持續關連交易的價值；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱持續關連交易，吾等認為已存在適當措施監管進行持續關連交易，以確保總租約(經2017年補充總租約及2018年補充總租約補充)及2018年綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易乃按正常商業條款進行並屬公平合理，且符合 貴集團及股東整體利益，因此，獨立股東的利益獲得保障。

---

## 阿仕特朗資本管理有限公司函件

---

### 意見

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為，2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議乃於 貴集團一般日常業務過程中訂立，2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議的條款乃按正常商業條款訂立並屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准訂立2018年補充總租約及2018年綜合服務框架協議，以及其項下擬進行的交易(包括其各自建議年度上限)。

此 致

**祈福生活服務控股有限公司**

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

**阿仕特朗資本管理有限公司**

**董事總經理      董事**

**關振義              麥少敏**

謹啟

2019年1月11日

附註：關振義先生自2006年起為根據證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並已參與及完成多個獨立財務顧問交易。

麥少敏女士自2011年起為根據證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並已參與及完成多個獨立財務顧問交易。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 證券權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債務證券中擁有任何權益或淡倉，或於本公司股份認購權利中擁有任何權益，其中根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊內或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

於最後實際可行日期，於股份擁有好倉的董事如下：

董事姓名	身份	所持股份數目 (附註1)	估本公司 已發行股本 百分比
孟麗紅女士 <sup>(1)</sup>	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	735,840,000 <sup>(3)</sup>	72.48%
孟麗紅女士	實益擁有人	5,000,000 <sup>(3)</sup>	0.49%
梁玉華女士	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2) (3)</sup>	0.25%
劉興先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2) (3)</sup>	0.25%

附註：

- (1) Elland Holdings Limited由孟女士全資擁有，因而孟女士擁有735,840,000股股份。根據證券及期貨條例，孟女士被視為或當作於Elland Holdings Limited實益擁有的所有股份中擁有權益。

- (2) 此代表於行使授予各有關董事的首次公開發售前購股權(定義見招股章程)時或會向有關董事配發及發行的最高股份數目。就該等董事而言，首次公開發售前購股權可自(i)緊隨上市日期後六個月期間屆滿後的營業日開始至(ii)上市日期起計滿五(5)年及六(6)個月當日止期間內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股股份的行使價相等於0.46港元的90%。
- (3) 所有股份均以好倉持有。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或我們的任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約則除外。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，

- (a) 私人集團為一間合營企業51%股權的擁有人，該合營企業經營若干位於祈福新邨的祈福渡假俱樂部內的餐飲店(即曼克頓(西餐廳)及祈福軒(中餐廳))。由於該合營企業的少數權益由若干中國國有企業擁有及該等少數權益持有人反對轉讓有關餐飲店予本集團，故該等餐飲店繼續由私人集團經營。經計及諸如目標顧客、每名顧客每餐的平均花費、銷售及市場營銷、管理及員工配置以及採購食品飲料等因素，本公司認為該等餐飲店對本集團餐飲業務並不構成直接競爭。有關該等餐飲店的進一步詳情，請參閱招股章程第250至253頁；及
- (b) 私人集團從事於中國提供從幼兒園至高中不同年齡層的兒童教育服務。私人集團經營的學校及幼兒園提供正規教育及全面教學課程。除向學生提供可獲取中國初中及高中文憑的基礎教學課程外，學校亦向學生提供可獲取雙高中文憑(中國及加拿大)的國際課程。經計及諸如機構分類、成立要求、所持牌照、教學材料、課程性質、年齡組別及教學人員等因素，本公司認為該等學校及幼兒園對本集團的培訓業務並不構成直接競爭。有關該等學校及幼兒園的進一步詳情，請參閱招股章程第253至256頁。

除上文所披露者外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

## 5. 涉及董事的其他安排

於最後實際可行日期，除下列各項披露資料外：

- (a) 本公司日期為2017年6月7日的通函(有關2017年補充總租約及2017年綜合服務框架協議，兩者均於前述通函中提述)；
- (b) 本公司日期為2017年11月29日的通函(有關於前述通函中提述的工程服務總協議)；及
- (c) 「董事會函件」所披露孟女士(或(視情況而定)孟女士的配偶)於2018年補充總租約、2018年綜合服務框架協議中擁有權益，
  - (aa) 概無董事在本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
  - (bb) 概無董事於自2017年12月31日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起(i)由本集團任何成員公司收購或出售；(ii)向本集團任何成員公司租賃；或(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售；或(iv)擬向本集團任何成員公司租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大不利變動

董事已確認，自2017年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團財務或貿易狀況或前景概無任何重大變動。

## 7. 專家

以下為於本通函載述或提述其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
阿仕特朗資本管理有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，阿仕特朗資本管理有限公司：

- (a) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，或任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 概無於本集團任何成員公司的發起，或於緊接本通函刊發前兩個年度所收購或出售或出租之任何資產中，直接或間接擁有任何權益；及
- (c) 概無自2017年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

阿仕特朗資本管理有限公司已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函各自所示形式及涵義轉載其函件及提述其名稱及／或其意見或估值結果，且並無撤回同意書。

## 8. 一般事項

倘本通函的中英文版本出現歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

以下各文件副本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)的一般營業時間期間,在本公司主要營業地點(香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓)可供查閱:

- (a) 董事會函件,其全文載於本通函第7至26頁;
- (b) 獨立董事委員會的函件,其全文載於本通函第27至28頁;
- (c) 阿仕特朗資本管理有限公司函件,其全文載於本通函第29至64頁;
- (d) 本附錄「專家」一段提述的同意書;
- (e) 總租約;
- (f) 2017年補充總租約;
- (g) 2018年補充總租約;
- (h) 綜合服務框架協議;
- (i) 2018年綜合服務框架協議;及
- (j) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司秘書余定謙先生為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。彼亦為英國特許管理會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。
- (d) 本公司的香港主要營業地點為香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓。

---

# 股東特別大會通告

---



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

## CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

### 祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

#### 股東特別大會通告

茲通告祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年1月28日(星期一)上午9時30分假座香港中環遮打道3A號香港會所大廈15樓1501-02室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(無論有否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認2018年補充總租約及其項下擬進行的交易(定義及詳情見本公司日期為2019年1月11日致其股東的通函，其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止年度各年的相關建議年度上限；及
- (b) 授權本公司董事或由本公司董事授權的任何其他人士就或有關執行2018年補充總租約及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事宜而簽署、簽立、完善及交付彼等全權酌情認為屬必要或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2018年補充總租約的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」



## 股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行的交易(定義及詳情見本公司日期為2019年1月11日致其股東的通函，其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止年度各年的相關建議年度上限；及
- (b) 授權本公司董事或由本公司董事授權的任何其他人士就或有關執行2018年綜合服務框架協議及其項下擬進行或附帶的所有交易及其他事宜而簽署、簽立、完善及交付彼等全權酌情認為屬必要或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的2018年綜合服務框架協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」

3. 重選何淑媚女士為執行董事並授權本公司董事釐定其薪酬。

代表董事會  
祈福生活服務控股有限公司  
董事會主席  
孟麗紅

香港，2019年1月11日

附註：

1. 本公司將於2019年1月23日(星期三)至2019年1月28日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格於本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上投票，本公司所有股份過戶文件連同有關股票須於2019年1月22日(星期二)下午4時30分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任其他人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上代表，代其出席以上大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每名獲如此委任的代表所代表的股份數目。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件的經公證副本，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間不遲於48小時前(即不遲於2019年1月26日(星期六)香

---

## 股東特別大會通告

---

港時間上午9時30分)送達本公司香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回。

4. 倘屬本公司任何普通股的聯名持有人，則任何一名該等持有人可親身或委派代表於大會上就有關股份進行投票，猶如彼為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名該等持有人親身或委派代表出席大會，則僅有於本公司股東名冊上排名首位的有關持有人方可就有關股份進行投票。
5. 本通告所載的普通決議案將以投票方式表決。
6. 就上述決議案第3項，股東特別大會上建議重選的董事之履歷以及持有本公司證券的權益詳情載於日期為2019年1月11日的本公司通函。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事孟麗紅女士、何淑媚女士及梁玉華女士；非執行董事劉興先生；以及獨立非執行董事羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生(又名麥華章先生)。